

# BAB I

## PENDAHULUAN

### 1.1 LATAR BELAKANG

#### 1.1.1 Latar Belakang Pengadaan Proyek

Pasar dapat bermakna sebagai tempat berkumpul yang di dalamnya terjadi interaksi sosial antar berbagai macam karakter manusia sekaligus sebagai tempat berlangsungnya kegiatan ekonomi. Oleh karena itulah disebut pasar, karena dalam bahasa Jawa pasar yang sering disebut dengan peken mempunyai arti “berkumpul”.<sup>1</sup>

Pasar Tradisional adalah pasar yang dibangun dan dikelola oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah, Pemerintah Desa, Swasta, Badan Usaha Negara dan Badan Usaha Milik Daerah termasuk kerjasama dengan swasta dengan tempat usaha berupa toko, kios, los dan tenda yang dimiliki/dikelola oleh pedagang kecil, menengah, swadaya masyarakat atau koperasi dengan usaha skala kecil, modal kecil dan dengan proses jual beli barang dagangan melalui tawar menawar.<sup>2</sup>

Pasar tradisional bagi masyarakat Indonesia tidak hanya dianggap sebagai tempat jual beli saja, tetapi telah berkembang sebagai tempat interaksi sosial, bertemunya masyarakat, saling berkomunikasi dan juga pusat keramaian. Bahkan dalam pepatah jawa ada anggapan “Tuna satak bathi sanak” yang artinya rugi uang tapi mendapat saudara. Artinya masyarakat tidak hanya mengejar keuntungan semata, tetapi juga hubungan kekeluargaan dapat dibina terus. Hal ini terjadi karena di pasar tradisional ada kesempatan bagi para pembeli dan penjual untuk saling tawar menawar yang akhirnya menimbulkan kesempatan untuk saling berkomunikasi. Dari contoh ini saja, dapat dilihat bahwa kegiatan pasar

---

<sup>1</sup> Satuhu, Y.M., Nugroho, A.M., Wulandari, L.D. (2009). *Redesain Pasar Bareng Kota Malang (Perancangan Pasar Tradisional Bercitra Modern)*. Malang: Universitas Brawijaya

<sup>2</sup> Peraturan Menteri Perdagangan Republik Indonesia Nomor : 70/M\_DAG/PER/12/2013 Tentang Pedoman Penataan dan Pembinaan Pasar Tradisional, Pusat Perbelanjaan dan Toko Modern

tradisional mencerminkan sifat masyarakat yang ramah. Jika dilihat dari budaya pemanfaatan waktu, pasar tradisional memperlihatkan identitas masyarakat sesungguhnya. Di pasar tradisional aktivitas sudah mulai sejak dini hari atau waktu subuh. Pasar juga memegang peran penting dalam menggerakkan ekonomi masyarakat. Selain sebagai muara dari produk-produk rakyat, pasar juga berfungsi sebagai tempat untuk bekerja yang sangat berarti bagi masyarakat.

Di era globalisasi sekarang ini gaya hidup modern sudah menjadi dambaan bagi masyarakat di Indonesia. Hal itu juga terjadi di bidang perdagangan yang tidak lain adalah pasar. Permasalahan yang terdapat pada setiap pasar tradisional umumnya hampir sama, yaitu belum ada arahan penataan yang jelas mengenai pasar yang seharusnya. Akibatnya tidak sedikit pasar tradisional yang akhirnya tidak dapat bertahan dan mati. Sebagian pasar tradisional yang masih bertahan juga tidak berfungsi secara optimal, banyak pedagang cenderung memilih untuk berjualan di dekat area pintu masuk atau yang mudah dijangkau oleh pembeli, sebagai imbasnya area yang telah tersedia dalam gedung pasar banyak yang kosong dan beralih fungsi menjadi tempat sampah. Bukan hanya itu saja, kondisi fisik yang sudah tidak layak menyebabkan banyak orang tidak mau berbelanja di pasar tradisional.

Pasar tradisional yang dahulu menjadi pusat perdagangan dan perekonomian masyarakat sudah sedikit tergeser karena adanya pasar modern lebih-lebih di kota-kota besar. Hal ini menjadikan pertumbuhan pasar tradisional lebih rendah dari pada pertumbuhan pasar modern. Pasar modern sendiri memiliki pengertian pasar yang penjual dan pembeli tidak bertransaksi secara langsung melainkan pembeli melihat label harga yang tercantum dalam barang (*barcode*).<sup>3</sup> Pasar modern mempunyai konsep penataan ruang yang teratur, keamanan yang baik, lingkungan yang bersih.

---

<sup>3</sup> Malano, Herman. (2011). *Selamatkan Pasar Tradisional: Potret Ekonomi Rakyat Kecil*. Jakarta: PT Gramedia Pustaka Utama

Selain itu mempunyai fasilitas yang modern seperti tempat ibadah, hidran antisipasi kebakaran, sistim IPAL, air bersih, sampai ATM Center.

Data AC Nielsen (Oktober, 2012) menunjukkan, pertumbuhan pasar tradisional di Indonesia minus 8%, sementara pertumbuhan pasar modern mencapai 31,4%. Di seantero tanah air, jumlah pasar tradisional sekitar 13.450 unit dengan lebih dari 12,6 juta pedagang. Total aset pasar tradisional mencapai Rp 65 triliun.

Kabupaten Bantul merupakan salah satu Kabupaten dari 5 Kabupaten/Kota di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY) yang terletak di Pulau Jawa. Bagian utara berbatasan dengan Kota Yogyakarta dan Kabupaten Sleman, bagian timur berbatasan dengan Kabupaten Gunungkidul, bagian barat berbatasan dengan Kabupaten Kulonprogo dan bagian selatan berbatasan dengan Samudera Indonesia. Pertumbuhan penduduk daerah kabupaten Bantul termasuk tinggi jika dibandingkan dengan 4 kabupaten lain di Propinsi Daerah Istimewa Yogyakarta (DIY).<sup>4</sup> Hal ini dapat dilihat pada tabel berikut:

Kabupaten/Kota Regency/City	2007		2008		Kabupaten/Kota Regency/City	2009		2010	
	Jumlah / Total	%	Jumlah / Total	%		Jumlah / Total	%	Jumlah / Total	%
(1)	(2)	(3)	(2)	(3)	(1)	(4)	(5)	(2)	(3)
1. Kulonprogo	384.326	11,44	385.937	11,37	1. Kulonprogo	387.493	11,31	388.869	11,25
2. Bantul	872.866	25,98	886.061	26,11	2. Bantul	899.312	26,24	911.503	26,36
3. Gunungkidul	675.359	20,10	675.471	19,91	3. Gunungkidul	675.474	19,71	675.382	19,53
4. Sleman	1.035.032	30,81	1.054.751	31,09	4. Sleman	1.074.673	31,36	1.093.110	31,62
5. Yogyakarta	391.821	11,66	390.783	11,52	5. Yogyakarta	389.685	11,37	388.627	11,24
<b>Propinsi DIY DIY Province</b>	<b>3.359.404</b>	<b>100,00</b>	<b>3.393.003</b>	<b>100,00</b>	<b>Propinsi DIY DIY Province</b>	<b>3.426.637</b>	<b>100,00</b>	<b>3.457.491</b>	<b>100,00</b>

<sup>4</sup> Badan Pusat Statistik Kabupaten Bantul. (2014). *Bantul Dalam Angka 2014*. Bantul: Badan Pusat Statistik Kabupaten Bantul.

Kabupaten/Kota Regency/City	2011		2012		Kabupaten/Kota Regency/City	Jumlah	%
	Jumlah / Total	%	Jumlah / Total	%			
(1)	(4)	(5)	(4)	(5)	(1)	(2)	(3)
1. Kulonprogo	390.207	11,19	391.436	11,14	1. Kulonprogo	401.450	11,17
2. Bantul	921.263	26,42	930.276	26,46	2. Bantul	955.015	26,56
3. Gunungkidul	677.999	19,44	680.406	19,36	3. Gunungkidul	693.524	19,29
4. Sleman	1.107.304	31,75	1.120.417	31,88	4. Sleman	1.147.037	31,91
5. Yogyakarta	390.554	11,20	392.330	11,16	5. Yogyakarta	397.828	11,07
Propinsi DIY DIY Province	3.487.327	100,00	3.514.865	100,00	Propinsi DIY DIY Province	3.594.854	100,00

Tabel 1.1 Tabel Jumlah Penduduk menurut Kabupaten/Kota di Provinsi D.I.Y Hasil Proyeksi SP 2000 – SP 2010

Sumber: Badan Pusat Statistik Kabupaten Bantul. (2014). *Bantul Dalam Angka 2014*. Bantul: Badan Pusat Statistik Kabupaten Bantul.

Data proyeksi penduduk berdasarkan pertumbuhan sensus penduduk 2000 – sensus penduduk 2010 terus mengalami kenaikan hingga mencapai angka 955.015 jiwa pada 2013. Sebagian besar masyarakat di Kabupaten Bantul menggantungkan mata pencaharian sebagai petani dan pedagang, hal ini dapat dilihat pada tabel berikut:

No	Lapangan Pekerjaan Utama	Persentase
1.	Pertanian	25,56
2.	Pertambangan dan penggalian	1,98
3.	Industri	18,95
4.	Listrik, gas, dan air	0,07
5.	Konstruksi	8,88
6.	Perdagangan	21,16
7.	Komunikasi/transportasi	4,64
8.	Keuangan	1,61
9.	Jasa	16,89
10.	Lainnya	0,27
Jumlah		100,00

Tabel 1.2 Persentase Penduduk Usia 10 Tahun ke Atas yang Bekerja Menurut Lapangan Pekerjaan Utama

Sumber : Badan Pusat Statistik Kabupaten Bantul. (2014). *Bantul Dalam Angka 2014*. Bantul: Badan Pusat Statistik Kabupaten Bantul.

Dari tabel diatas dapat dilihat bahwa persentase lapangan pekerjaan utama tertinggi berada pada sektor pertanian dan perdagangan, sehingga pasar tradisional di Kabupaten Bantul menjadi penggerak utama roda perekonomian dalam suatu kawasan atau wilayah, baik di desa maupun kecamatan. Warga masyarakat kabupaten Bantul sangat menggantungkan hidupnya di pasar tradisional untuk menjual hasil pertanian yang mereka dapatkan, maupun untuk berdagang di kios-kios pasar.

Menurut data dari Dinas Pengelola Pasar tahun 2013, terdapat 31 pasar tradisional dengan rincian sebagai berikut:

NO.	KECAMATAN	NAMA PASAR	ALAMAT	LUAS (M2)	STATUS TANAH	JUMLAH PEDAGANG	HARI PASARAN	KONDISI PASAR
<b>A. PASAR KABUPATEN/NEGERI</b>								
1	Srandakan	1 Pasar Mangiran	Mangiran, Trimurti, Srandakan	5.750	SG	315	Wage, Paing	Baik
		2 Pasar Jragan	Jragan, Pongosari, Srandakan	550	SG	47	Kliwon, Pon	Cukup Baik
		3 Pasar Koripan	Koripan, Pongosari, Srandakan	425	SG	53	Paing, Wage	Cukup Baik
2	Sanden	4 Pasar Sorobayan	Sorobayan, Gadingsari, Sanden	10.000	Kas Desa	290	Kliwon, Pon	Baik
		5 Pasar Celep	Celep, Srigading, Sanden	1.550	Pemda	154	Kliwon, Pon	Cukup Baik
		6 Pasar Sangkeh	Sangkeh, Srigading, Sanden	1.000	Pemda	17	Legi, Wage	Cukup Baik
3	Kretek	7 Pasar Angkruksari	Angkruksari, Donotirto, Kretek	4.400	Pemda	513	Pon,Wage,Kliwon,Legi	Cukup Baik
4	Pundong	8 Pasar Pundong	Pundong, Srihardono, Pundong	6.085	Kas Desa	636	Legi, Wage	Baik
5	Bambanglipuro	9 Pasar Turi	Turi, Sidomulyo, Bambanglipuro	8.050	Kas Desa	774	Paing	Cukup Baik
		10 Pasar Gatak	Gatak, Sumbermulyo, Bambanglipuro	2.250	Pemda	337	Harian(bar legi)	Baik
		11 Pasar Grogol	Grogol, Mulyodadi, Bambanglipuro	775	SG	26	Harian	Cukup Baik
6	Pandak	12 Pasar Pijenan	Gesikan, Wijirejo, Pandak	15.000	Kas Desa	248	Harian	Baik
		13 Pasar Hewan Pandak	Pandak, Wijirejo, Pandak	3.400	Pemda	82	Pon, Legi	Baik
		14 Pasar Jodog	Jodog, Gilangharjo, Pandak	7.350	Kas Desa	595	Pon	Cukup Baik
		15 Pasar Gumulan	Gumulan, Caturharjo, Pandak	6.150	Pemda	263	Legi	Cukup Baik
7	Pajangan	-	-	-	-	-	-	-
8	Bantul	16 Pasar Bantul	Kurahan, Bantul, Bantul	23.714	Pemda	1.718	Harian	Baik
9	Jetis	17 Pasar Barongan	Barongan, Sumberagung, Jetis	10.345	Kas Desa	290	Harian	Baik
		18 Pasar Bendosari	Bendosari, Canden, Jetis	2.050	Pemda	67	Kliwon, Paing	Cukup Baik
10	Imogiri	19 Pasar Imogiri	Imogiri, Imogiri	32.000	Kas Desa	1.587	Harian	Baik
		20 Pasar Hewan Imogiri	Karangtalun, Karangtalun, Imogiri	3.000	Pemda	120	Legi	Cukup Baik
11	Dlingo	21 Pasar Dlingo	Dlingo, Dlingo	1.800	Pemda	195	Kliwon,Paing	Cukup Baik
12	Banguntapan	22 Pasar Ngipik	Ngipik, Baturetno, Banguntapan	431	Pemda	41	Harian	Cukup Baik
13	Pleret	23 Pasar Jejeran	Jejeran, Wonokromo, Pleret	4.000	SG	705	Wage,Legi,Paing	Baik
		24 Pasar Pleret	Pleret, Pleret	6.150	Pemda	411	Kliwon, Pon	Cukup Baik
14	Piyungan	25 Pasar Piyungan	Sandeyan, Srimulyo, Piyungan	23.500	Pemda	1.098	Harian	Baik
		26 Pasar Panasas	Klenggotan, Srimulyo, Piyungan	450	Kas Desa	231	Pon,Wage,Kliwon,Legi	Cukup Baik
15	Sewon	-	-	-	-	-	-	-
16	Kasihan	27 Pasar Niten	Glondong, Tirtonimolo, Kasihan	24.240	Kas Desa	926	Harian	Baik
		28 Pasar Klitikan	Glondong, Tirtonimolo, Kasihan					
		29 Pasar Janten	Ngestiharjo, Kasihan					
17	Sedayu	30 Pasar Semampir	Semampir, Argorejo, Sedayu	3.050	Tanah Pasar	180	Kliwon,Pon,Wage	Cukup Baik
		31 Pasar Sungapan	Sungapan, Argodadi, Sedayu	1.300	Tanah Pasar	104	Kliwon,Pon	Cukup Baik
		Jumlah		208.765		12.023		

Tabel 1.3 Pasar Tradisional di Kabupaten Bantul



Sumber : Badan Pusat Statistik Kabupaten Bantul. (2014). *Bantul Dalam Angka 2014*.

Bantul: Badan Pusat Statistik Kabupaten Bantul.

Pasar modern di Kabupaten Bantul mulai marak berkembang sejak tahun 2006 terutama pasca gempa bumi. Pembangunan supermarket dan minimarket di Kabupaten Bantul semakin bertambah, data terakhir menunjukkan bahwa terdapat 157 mini market, dengan radius antara satu mini market dengan mini market lainnya rata-rata hanya 2,5 km. Adanya peningkatan yang pesat dalam pembangunan mini market di Kabupaten Bantul setiap tahunnya berdampak pada perkembangan pasar tradisional. Jumlah pasar tradisional kabupaten tercatat ada 31 dan satu pasar seni. Dari data diatas dapat dilihat bahwa jumlah pasar di Kabupaten Bantul kurang dari setengah mini market yang ada di Kabupaten Bantul.<sup>5</sup>

Kabupaten Bantul memiliki visi yaitu "BANTUL PROJO TAMAN SARI SEJAHTERA, DEMOKRATIS, DAN AGAMIS". Sejahtera adalah salah satu tujuan penting yang ingin dicapai salah satunya dengan misi meningkatkan kesejahteraan rakyat melalui peningkatan kualitas pertumbuhan ekonomi, pemerataan pendapatan berbasis pengembangan ekonomi lokal, dan pemberdayaan masyarakat yang responsif gender.<sup>6</sup>

Untuk mencapai visi kabupaten Bantul, langkah nyata yang sudah lama diberlakukan oleh Bupati Bantul adalah tidak dibangunnya mall di Kabupaten Bantul sebagai bentuk untuk melindungi keberadaan pasar tradisional. Mengingat selama ini pasar tradisional menjadi andalan hajat hidup orang banyak atau sekitar 14 persen dari warga Bantul. Pemerintah Kabupaten Bantul juga membuat beberapa kebijakan yang pro pasar tradisional agar tetap bisa mempertahankan eksistensinya. Kebijakan tersebut adalah kebijakan pembatasan minimarket yang diatur dalam Peraturan Bupati Nomor 12 Tahun 2010 Tentang Penataan Toko Modern

---

<sup>5</sup> Ekadewi, O.S. (2014). *Peraturan Dan Dampak Perizinan Pembangunan Mini Market Terhadap Pasar Tradisional di Kabupaten Bantul*. Yogyakarta: Universitas Muhammadiyah Yogyakarta

<sup>6</sup> Badan Pusat Statistik Kabupaten Bantul. (2014). *Statistik Daerah Kabupaten Bantul 2014*. Bantul: Badan Pusat Statistik Kabupaten Bantul.

di Kabupaten Bantul dan Peraturan Bupati Bantul No 35 tahun 2013 tentang Penyelenggaraan Izin Usaha Toko Modern (IUTM). Kebijakan yang lain adalah kebijakan revitalisasi dan pembangunan pasar tradisional di Bantul yang sudah gencar dilakukan oleh Dinlopas dan Dinas Pekerjaan Umum. Kepala Dinlopas Bantul, Hermawan Setiadji mengatakan ada sembilan pasar tradisional yang akan diperbaiki, antara lain Pasar Dlingo, Pasar Unggas Bantul, Pasar Celep, Pasar Pleret, Pasar Dlagan, Pasar Sungapan, Pasar Hewan Imogiri, Pasar Bantul, dan Pasar Janten. Sedangkan empat pasar tradisional yang akan dibangun adalah Pasar Koripan, Sorobayan, Grogol dan Pasar Ngipik di Banguntapan.<sup>7</sup> Hermawan optimis rencana tersebut tidak akan terganjal di legislatif mengingat pembangunan pasar sudah menjadi prioritas kebijakan dan menjawab kebutuhan masyarakat dan secara khusus bagi pedagang. Hermawan menambahkan keempat bangunan pasar tersebut kondisinya perlu perhatian khusus. Selain jauh dari kata penataan yang nyaman, bersih dan aman bagi pedagang dan pembeli, beberapa lokasi pasar kurang strategis. Ia mencontohkan Pasar Ngipik di Desa Baturetno Kecamatan Banguntapan dimana pasar belum pernah tersasar pembangunan sehingga pada pertumbuhannya justru memicu kemacetan arus lalu lintas pada jam-jam padat seperti pagi hingga sore hari.<sup>8</sup>

Kebijakan pembatasan minimarket dan pembangunan juga revitalisasi pasar merupakan kebijakan yang saling berkaitan. Kebijakan pembatasan minimarket berfungsi sebagai regulator untuk menekan laju pertumbuhan pasar modern di Bantul, sedangkan kebijakan pembangunan dan revitalisasi pasar tradisional bertujuan untuk meningkatkan daya saing pasar tradisional terhadap pasar modern. Dengan pembangunan dan revitalisasi pasar-pasar tradisional di Bantul diharapkan dapat menambah

---

<sup>7</sup> <http://www.jogja.co/bantul-alokasikan-rp-30-miliar-untuk-renovasi-9-pasar-tradisional/>

<sup>8</sup> <http://jogja.solopos.com/baca/2014/12/02/rehabilitasi-pasar-tradisional-dinlopas-bantul-siapkan-rp12-miliar-556807>

daya saing pasar tradisional di Bantul dengan pasar modern.<sup>9</sup>

Untuk mempertahankan eksistensi dan meningkatnya potensi pasar tradisional sebagai penggerak ekonomi, diperlukan sebuah model pengembangan dari pasar tradisional. Di samping itu, juga diperlukan sumber daya manusia pengelola pasar tradisional yang bermanajemen modern namun tetap mempertahankan cita rasa khas pasar tradisional.

Pasar yang sudah berhasil menerapkan model pengembangan tersebut adalah Pasar Modern Bumi Serpong Damai (BSD) Tangerang- Banten. Manajemen yang bagus membuat pasar tradisional mampu bersaing dengan para raksasa ritel. Pasar Modern BSD City yang tetap mengusung konsep pasar tradisional tetap mampu menarik pengunjung meski dikepung 6 pusat ritel raksasa Hypermart, Carrefour, Superindo, Makro, Alfa dan Giant.<sup>10</sup>

Jenis bangunan pasar BSD mengadopsi arsitektur bentang. Tiang berbahan besi diletakkan di pinggir bangunan, tidak ada yang di tengah, sehingga area tengah seperti tidak ada halangan dan terkesan luas. Zoning mixed use (penataan ruang) dibuat untuk memudahkan mobilitas pembeli. Di dalam gedung pasar ada dua jenis bangunan, yakni toko dan lapak. Area lapak khusus menjual bahan mentah (sayur, ikan, daging, buah, dan lain-lain) serta bumbu. Area tengah untuk gang yang relatif lebar. Total gang ada lima shaf/memanjang dan lima banjar/melebar. Area lapak juga masih dibagi berdasarkan blok. Blok utara untuk sayur, bumbu dan buah. Blok selatan untuk daging, sayur dan buah. Adapun area toko dikhususkan untuk menjual pakaian, makanan matang, mainan, alat rumah tangga, sembako, elektronik, CD, kaset, dan sebagainya. Adanya papan informasi letak kios, seperti yang umumnya ada di supermrket, sangat membantu pembeli yang mencari banyak barang.

---

<sup>9</sup> Masitoh, E.A. (2013). *Upaya Menjaga Eksistensi Pasar Tradisional: Studi Revitalisasi Pasar Piyungan Bantul*. Yogyakarta: UIN Sunan Kalijaga

<sup>10</sup> Safitri, A.R. (2010). *Dampak Retail Modern Terhadap Kesejahteraan Pedagang Pasar Tradisional Ciputat, Tangerang Selatan*. Jakarta: Universitas Islam Negeri Syarif Hidayatullah



Sirkulasi udara di dalam pasar sangat lega. Meski atap terbuat dari seng, karena langit-langit tinggi dan ventilasi juga bagus, udara mengalir lancar dan tidak terasa gerah. Begitu pun dengan pencahayaan. Baik di langit-langit maupun di tengah area lapak dipasang lampu neon. Waktu siang lampu juga dinyalakan sehingga terkesan terang terus. Saluran air bersih dan kotor dibedakan. Saluran air bersih ini khusus untuk pedagang ikan dan daging. Saluran pembuangan terletak mengitari lapak, bentuknya semacam got kecil. Saluran air kotor ini bermuara di 12 titik di tengah pasar. Kegunaannya, untuk menyaring sampah lemak. Pembuangan sampah lemak ini dilakukan setiap hari.

Kenyamanan itu masih ditambah dengan dukungan fasilitas penunjang operasional pasar, seperti parkir mobil-motor-sepeda, sentra ATM, pos keamanan, toilet, mushala, area pemotongan hewan dan tempat cuci bersama. Kebersihan dan kenyamanan ini membuat warga yang tinggal di sekitar Pasar Modern BSD City menyambut antusias kehadiran pasar tersebut.

Pasar Modern BSD City, dijelaskan Anda Saenan, Direktur Operasionalnya, dikembangkan dengan tiga nilai tambah, yakni: pasar tradisional dengan suasana yang bersih dan rapi, tapi harga tetap terjangkau; pengelolaan dilakukan secara profesional dan modern serta bebas dari premanisme, serta harus menyediakan berbagai kebutuhan keluarga secara lengkap, mulai dari sayur, daging, ikan, buah, alat rumah tangga, pakaian, mainan, elektronik, restoran sampai perbankan. Manajemen yang baik sebagai kunci sukses pengelolaan pasar membuat pihaknya menyusun bentuk organisasi mandiri yang efektif dengan standard operating procedure yang tepat.<sup>11</sup>

Pasar Modern BSD berhasil mentransformasikan pasar tradisional yang dikelola dengan sangat bagus, baik parkir, kebersihan, dan penataan pedagang menjadi pasar tersukses dan terbaik se-Indonesia sehingga

---

<sup>11</sup> <http://swa.co.id/listed-articles/saatnya-belanja-nyaman-di-pasar-tradisional>

mendapatkan penghargaan dari Menteri Perdagangan RI, Asosiasi Perdagangan Pasar seluruh Indonesia (APSSI) serta banyak lagi Penghargaan dari berbagai pihak. Visi Misi dari Pasar Modern BSD City ini adalah untuk menghidupkan kembali pasar tradisional yang kini mulai ditinggalkan para peminatnya. Menghilangkan kesan kumuh dan jorok dari pandangan masyarakat sehingga pasar bisa dinikmati oleh semua kalangan.<sup>12</sup>

Melihat beberapa fakta yang telah dipaparkan di atas, maka timbulah suatu ide untuk merancang Pasar Tradisional dengan Pendekatan Arsitektur Ekologis Modern di Kabupaten Bantul. Pasar tradisional ini diharapkan akan menjadi pasar yang menampung penjual dan pembeli untuk saling berinteraksi, tawar menawar, namun mempunyai pengelolaan, konsep ruang, dan fasilitas yang modern seperti adanya penanggulangan kebakaran, sistem IPAL, ATM Center, dan sebagainya. Selain itu pengolahan fasad dan penggunaan material dengan bahan bangunan yang ekologis dipilih untuk mewujudkan bangunan yang atraktif dan *sustainable* sehingga dapat bertahan serta bersaing dengan pasar modern di Kabupaten Bantul.

#### 1.1.2 Latar Belakang Permasalahan

Pasar Tradisional dengan Pendekatan Arsitektur Ekologis Modern di Kabupaten Bantul ini merupakan bentuk manifestasi pasar tradisional yang memiliki sasaran yaitu berusaha menciptakan pasar tradisional yang ideal baik dari segi fisik maupun non fisik dengan dukungan bangunan berkarakter dan tahan lama sehingga dapat menjadi wadah untuk menampung segala bentuk aktivitas pedagang dan pengunjung pasar di Kabupaten Bantul. Perancangan Pasar Tradisional dengan Pendekatan Arsitektur Ekologis Modern di Kabupaten Bantul ini direncanakan dalam

---

<sup>12</sup> Widyastuti, Hesti. (2013). *Redesain Pasar Kliwon Sebagai Pasar Modern di Temanggung*. Semarang: Universitas Diponegoro

skala kawasan berupa penataan tata ruang, pengolahan tampilan, dan pemilihan material yang sesuai.

Model pengelolaan pasar tradisional yang ideal ditinjau dari dua sisi, yaitu dari sisi fisik dan non fisik. Dari sisi fisik ditinjau dari aspek bangunan dan infrastruktur, sedang dari aspek non fisik ditinjau dari manajemen pengelolaan pasar.<sup>13</sup>

Dari aspek bangunan, arsitektur pengolahan kawasan ini harus memperhatikan pembangunan bangunan sesuai dengan kebutuhan konsumen karena jenis bangunan yang akan dibangun merupakan bangunan komersial. Konstruksi bangunan memperhatikan bahan yang tahan lama agar dapat menjadi bangunan yang *sustainable* dan dapat mewadahi pedagang maupun pengunjung pasar dalam jangka waktu yang lama. Arsitektur bangunan harus dapat beradaptasi dengan lingkungan dan budaya sekitar, serta harus mempertimbangkan perwujudan kualitas bangunan dan lingkungan yang ada. Keterkaitan antara bangunan dengan lingkungannya tidak boleh dipisahkan. Bangunan harus mampu mencirikan identitas wilayah Kabupaten Bantul sehingga tercipta keselarasan antara wujud fisik bangunan dengan lingkungan sekitar. Hal ini ditunjang dengan pemeliharaan pasar secara berkala.

Dari aspek infrastruktur, bangunan harus memperhatikan perencanaan dan pengolahan sistem sanitasi dan drainasi karena salah satu permasalahan utama terpuruknya pasar tradisional adalah kesan kotor dan bau yang disebabkan oleh buruknya sistem sanitasi dan drainasi pada pasar tersebut. Kemudahan aksesibilitas menuju dan dari pasar merupakan hal penting yang harus diperhatikan dalam merancang pasar tradisional ini. Sulitnya aksesibilitas menuju pasar dapat menghambat mobilitas masyarakat menuju pasar, yang pada akhirnya dapat mengganggu aktifitas pasar itu sendiri. Keberadaan pasar identik dengan kemacetan yang dapat

---

<sup>13</sup> Wungow, T.M, Mononimbar, Windy, Karongkong, H.H. (2013). *Redesain Pasar Tradisional Amurang "Optimalisasi Penerapan Konsep Pengelolaan Pasar"*. Manado: Universitas Sam Ratulangi

mengakibatkan sepi pengunjung pasar yang datang. Perencanaan dan pemisahan akses jalan yang dilalui oleh pejalan kaki dan kendaraan, pemisahan arus sirkulasi barang dengan pengunjung baik yang keluar maupun yang masuk merupakan hal yang dapat digunakan untuk menunjang kenyamanan sirkulasi, mengingat kegiatan utama pasar tradisional bukan hanya kegiatan jual beli saja, namun juga kegiatan interaksi antar pengguna pasar. Perencanaan fasilitas umum dan fasilitas sosial seperti ATM, P3K, toilet, tempat ibadah yang memadai, dan tempat parkir yang memadai juga harus diperhatikan untuk memberikan kenyamanan akses bagi pengunjung dalam bertransaksi maupun berinteraksi. Penataan ruang dalam pada bangunan berupa penataan sistem zoning berdasarkan barang yang dijual merupakan hal lain yang harus diperhatikan mengingat terwujudnya kenyamanan sirkulasi harus didukung dengan penataan zoning pedagang yang tertata. Sampah dan limbah merupakan permasalahan lain pada pasar tradisional, sehingga perlu adanya pengelolaan maupun perancangan bangunan yang memudahkan pengelolaan sampah dan limbah sehingga bangunan pasar tradisional dapat mewujudkan pasar yang bersih dan tidak merusak lingkungan.

Dari aspek non fisik, ada beberapa hal yang perlu diperhatikan Manajemen Pengelolaan Pasar dalam mengelola sebuah pasar, seperti pengelolaan sarana dan prasarana, pengelolaan air limbah pasar, pengelolaan sampah pasar, pengelolaan transportasi, dan pengelolaan utilitas pasar. Hal ini harus diperhatikan karena bangunan pasar yang ideal tanpa pengelolaan yang baik tidak akan bertahan lama.

Target utama perancangan pasar tradisional ini adalah tercapainya pasar yang nyaman, atraktif, dan *sustainable*. Segi kenyamanan pasar dilihat dari aspek kenyamanan termal, aksesibilitas, ruang sosial, dan pengelolaan. Aspek-aspek tersebut nantinya diharapkan akan menunjang terciptanya bangunan yang *sustainable* sehingga dapat bertahan lama dan

dapat bersaing dengan pasar modern yang semakin marak berkembang di Kabupaten Bantul. Keberhasilan pembangunan pasar ini juga merupakan salah satu perwujudan misi Kabupaten Bantul yaitu meningkatkan kesejahteraan rakyat melalui peningkatan kualitas pertumbuhan ekonomi, pemerataan pendapatan berbasis pengembangan ekonomi lokal, dan pemberdayaan masyarakat yang responsif gender.

Pengolahan kawasan pasar tradisional yang digunakan untuk mencapai target tersebut diaplikasikan pada unsur desain arsitektural berikut:

- Penataan tata ruang luar. Penataan massa yang tepat dapat memaksimalkan aliran angin antar massa bangunan dan menciptakan kenyamanan thermal bagi bangunan dan pengguna. Penataan massa bangunan ditata secara centralized mengelilingi bangunan utama di tengah. Dengan penataan massa centralized akan banyak sisi bangunan yang terkena aliran angin. Selain itu dengan penataan centralized, sirkulasi pengunjung dapat diatur mengelilingi seluruh kawasan sehingga tingkat kepadatan pengunjung tidak akan memusat di satu tempat. Penataan fungsi bangunan secara bentuk kawasan akan membuat tata bangunan tidak terlihat monoton, dengan begitu bangunan akan dapat memaksimalkan penggunaan aliran angin.

Pemisahan massa bangunan menjadi beberapa bagian akan memudahkan perencanaan sanitasi dan drainasi dari segi peletakan dan perbaikan berkala, karena tidak terpusat pada satu bangunan utama.

Pemisahan massa bangunan juga akan memudahkan pengelolaan sampah dalam hal pengambilan dan pengolahan sampah, sehingga diharapkan sampah tidak menumpuk di satu tempat.

Aksesibilitas menuju ke bangunan ditunjang dengan adanya bukaan pada beberapa titik sehingga memudahkan pengunjung



untuk menjangkau area pasar.

- Penataan tata ruang dalam. Zoning secara modern berbentuk grid akan mempermudah penataan sirkulasi di dalam pasar. Pengelompokan zona basah, setengah kering, dan kering ke dalam beberapa massa diharapkan dapat meratakan sirkulasi pengunjung dan meningkatkan aspek kebersihan pada pasar. Penataan zoning di dalam pasar diperlukan agar dapat meningkatkan aksesibilitas ke semua unit jual.
- Pengolahan fasad. Fasad merupakan bagian penting dari suatu bangunan karena merupakan hal pertama yang dilihat oleh pengunjung. Karena salah satu target utama bangunan ini adalah untuk menambah daya saing dengan pasar modern yang sedang marak, maka fasad bangunan akan didesain dengan bentuk yang modern dengan perpaduan material setempat. Dengan perpaduan unsur tersebut diharapkan dapat menghasilkan bangunan yang unik dan atraktif.
- Pemilihan material. Kenyamanan pengunjung dapat ditunjang dengan pemilihan material yang ramah lingkungan dan hemat energi. Pemilihan material yang tepat untuk menghasilkan bangunan yang ramah lingkungan adalah material ekologis. Prinsip-prinsip material yang ekologis menurut Subiyanto (2010) adalah sebagai berikut:
  - Renewable resources (sumber daya yang terbarukan)
  - Low energy process (proses pembuatan membutuhkan energi yang sedikit)
  - Local ability (dapat di produksi di daerah setempat)
  - Recycle content (dapat didaur ulang)
  - Remanufacture (dapat diproduksi kembali)

Jika ditinjau dari teori tersebut, maka material yang dipilih dalam desain adalah material kayu yang akan diaplikasikan pada

*secondary skin* bangunan, berpadu dengan fasad bangunan modern. Material tersebut juga akan diaplikasikan pada tatanan massa bangunan. Material kayu tersebut dikombinasikan dengan material alami lainnya berupa paving block, grass block, paving stone, dengan penerapan sesuai dengan fungsi bangunan.

Pendekatan yang digunakan untuk menunjang perancangan Pasar Tradisional di Kabupaten Bantul ini adalah pendekatan ekologis modern. Pendekatan ekologis menekankan pada keselarasan bangunan dengan perilaku alam, mulai dari tahap pendirian sampai usia bangunan habis.

Prinsip dasar bangunan ekologis adalah bagaimana bangunan sebagai pelindung manusia yang ketiga harus nyaman bagi penghuni, selaras dengan perilaku alam, efisien dalam memanfaatkan sumber daya alam, dan ramah terhadap alam. Sehingga perencanaannya perlu memprediksi kemungkinan-kemungkinan ketidakselarasan dengan alam yang akan timbul dimasa bangunan didirikan, beroperasi sampai tidak digunakan, terutama dari penggunaan energi, pembuangan limbah dari sistim-sistim yang digunakan dalam bangunan.<sup>14</sup>

Pada pendekatan ekologi, ada berbagai macam sudut pandang dan penekanan, tetapi semua mempunyai arah dan tujuan yang sama, yaitu konsep perancangan dengan:

- Mengupayakan terpeliharanya sumber daya alam, membantu mengurangi dampak yang lebih parah dari pemanasan global, melalui pemahaman perilaku alam.
- Mengelola tanah, air dan udara untuk menjamin keberlangsungan siklus-siklus ekosistim didalamnya, melalui sikap transenden terhadap alam tanpa melupakan bahwa manusia adalah imanen dengan alam.
- Pemikiran dan keputusan dilakukan secara holistik, dan

---

<sup>14</sup> Bauer, M., Möslle P., Schwarz M. (2009). *Green Building: Guidebook for Sustainable Architecture*. Germany: Springer

kontekstual

- Perancangan dilakukan secara teknis dan ilmiah.
- Menciptakan kenyamanan bagi penghuni secara fisik, sosial dan ekonomi melalui sistim-sistim dalam bangunan yang selaras dengan alam, dan lingkungan sekitarnya.
- Penggunaan sistim-sistim bangunan yang hemat energi, diutamakan penggunaan sistim-sistim pasif (alamiah), selaras dengan iklim setempat, daur ulang dan menggunakan potensi setempat.
- Penggunaan material yang ekologis, setempat, sesuai iklim setempat, menggunakan energi yang hemat mulai pengambilan dari alam sampai pada penggunaan pada bangunan dan kemungkinan daur ulang.
- Meminimalkan dampak negatif pada alam, baik dampak dari limbah maupun kegiatan.
- Meningkatkan penyerapan gas buang dengan memperluas dan melestarikan vegetasi dan habitat mahluk hidup
- Menggunakan teknologi yang mempertimbangkan nilai-nilai ekologi.
- Menuju pada suatu perancangan bangunan yang berkelanjutan.<sup>15</sup>

Pendekatan ini dipilih karena tujuan dari pembangunan pasar adalah untuk mewujudkan kenyamanan bagi pengunjung, sehingga sesuai dengan tujuan pendekatan ekologi. Pengelolaan dan pemanfaatan energi dan limbah juga menjadi masalah utama dalam pembangunan pasar, sehingga sesuai dengan pendekatan ekologi yang memiliki tujuan meminimalkan dampak negatif bangunan bagi alam, baik dari limbah maupun kegiatan. Selain itu tujuan pendekatan ekologis adalah menghasilkan bangunan yang hemat energi dan selaras dengan alam dan lingkungan sekitar, sehingga sesuai untuk menyelesaikan permasalahan desain pada perancangan pasar.

---

<sup>15</sup> Frick, Heinz. (2007). *Dasar-dasar Arsitektur Ekologis*. Terjemahan Yogyakarta: Kanisius

Melalui pendekatan di atas, maka diharapkan Pasar Tradisional di Kabupaten Bantul dengan Pendekatan Arsitektur Ekologis yang akan dirancang dapat menciptakan pengolahan tata ruang dalam maupun luar, pengolahan fasad, dan pemilihan material ekologis yang sesuai pada bangunan sehingga tercapai bangunan pasar yang nyaman, atraktif, dan *sustainable*. Kenyamanan ditandai dengan pasar yang bersih, tertata, lapang, tidak pengap dan sumpek, serta terang. Aksesibilitas pada pasar juga harus menunjang kenyamanan pengunjung, ditandai dengan mudah dijangkaunya kios-kios oleh pengunjung. Kenyamanan itu diharapkan akan menciptakan ruang sosial yang merupakan ciri khas dari pasar tradisional. Ruang sosial dapat terlihat dengan adanya ruang untuk berinteraksi sosial antara pengunjung, pedagang, dan pelaku lainnya. Keberhasilan bangunan menjadi bangunan yang atraktif ditandai dengan tingginya intensitas keramaian pengunjung pasar yang datang. Pencapaian keberhasilan tersebut diharapkan akan menghasilkan bangunan pasar *sustainable* yang ramah dan selaras dengan lingkungan, dan dapat bertahan lama sehingga bisa bersaing dengan pasar modern di Kabupaten Bantul.

## 1.2 RUMUSAN PERMASALAHAN

Bagaimana wujud perancangan Pasar Tradisional di Kabupaten Bantul yang nyaman, atraktif, dan *sustainable* melalui pengolahan tata ruang, fasad, dan pemilihan material dengan pendekatan arsitektur ekologis modern?

## 1.3 TUJUAN DAN SASARAN

### 1.3.1 Tujuan

Terwujudnya rancangan Pasar Tradisional di Kabupaten Bantul yang nyaman, atraktif, dan *sustainable* melalui pengolahan tata ruang, fasad, dan pemilihan material dengan pendekatan arsitektur ekologis modern.

### 1.3.2 Sasaran

- Mengidentifikasi esensi dan karakteristik pasar tradisional dari segi fisik dan non fisik;
- Mengidentifikasi permasalahan utama pasar tradisional dari segi fisik dan non fisik;
- Mengidentifikasi esensi dan karakteristik arsitektur ekologis modern untuk diterapkan sebagai landasan perancangan bangunan pasar;
- Menganalisis pengaruh pengolahan tata ruang terhadap kenyamanan pengguna pasar;
- Menganalisis pengaruh fasad bangunan terhadap daya tarik pasar di kalangan masyarakat;
- Menganalisis pengaruh pemilihan material terhadap keberlanjutan bangunan pasar;
- Menganalisis karakter bangunan di Bantul untuk diterapkan pada bangunan pasar;
- Menentukan pola tata ruang, fasad, dan pemilihan material yang nyaman, atraktif, dan sustainable untuk diterapkan pada bangunan pasar;
- Mewujudkan rancangan desain Pasar Tradisional di Kabupaten Bantul yang nyaman, atraktif, dan sustainable melalui pengolahan tata ruang, fasad, dan pemilihan material dengan pendekatan arsitektur ekologis modern.

## 1.4 LINGKUP STUDI

### 1.4.1 Materi Studi

#### 1.4.1.1 Lingkup Substansial

- Bagian-bagian obyek studi yang akan diolah sebagai penekanan studi adalah tata ruang dalam maupun luar, fasad, dan material bangunan;



- Mewujudkan pendekatan arsitektur ekologis modern dengan memanfaatkan potensi alam Kabupaten Bantul sebagai bagian dari desain Pasar Tradisional sehingga dapat menghadirkan karakter budaya lokal.

#### 1.4.1.2 Lingkup Spasial

- Lingkup spasial perancangan Pasar Tradisional mencakup kawasan di Kecamatan Banguntapan, Kabupaten Bantul
- Bagian-bagian ruang luar dan ruang dalam pada obyek studi yang akan diolah sebagai penekanan studi adalah suprasegmen arsitektur yang mencakup bentuk, jenis bahan, warna, tekstur, dan ukuran/skala/proporsi pada elemen-elemen pembatas, pengisi, pelengkap ruang dalam, juga pada lansekap ruang luar.
- Lingkup spasial non fisik berupa pengarahan dan pengawasan pengelola maupun pedagang pasar dalam mengelola pasar tradisional

#### 1.4.1.3 Lingkup Temporal

Rancangan Pasar Tradisional di Kabupaten Bantul ini diharapkan mampu memwadahi kegiatan bertransaksi maupun berinteraksi antara pengunjung dan pedagang pasar sampai beberapa tahun mendatang. Selain itu, bangunan pasar yang sustainable juga digunakan untuk menjawab daya saing pasar modern. Selama kurun waktu tersebut perlu dipertimbangkan perkembangan sosial, ekonomi, dan budaya masyarakatnya.

#### 1.4.2 Pendekatan Studi

Penyelesaian penekanan studi akan dilakukan dengan pendekatan arsitektur ekologis modern karena mempunyai konsep dan tujuan yang sesuai untuk mewujudkan bangunan pasar yang nyaman, atraktif, dan sustainable.

## 1.5 METODE STUDI

### 1.5.1 Pola Prosedural

#### 1.5.1.1 Studi Literatur

Studi literatur ini dilakukan dengan mempelajari sumber-sumber pustaka yang berkaitan dengan perancangan Pasar Tradisional di Kabupaten Bantul, berupa data mengenai kondisi eksisting Kabupaten Bantul, serta kondisi pasar yang ada disana. Selain itu dilakukan studi literatur mengenai pasar tradisional dan elemen pembentuknya, studi pendekatan arsitektur ekologis modern, teori pembentukan pasar, bentuk dan pola pasar, elemen citra kawasan, dan elemen-elemen pengembangan kawasan. Studi pustaka dilakukan pada Perpustakaan Universitas Atma Jaya Yogyakarta dan juga melalui jurnal online terpercaya. Sumber studi pustaka tersebut kemudian dicantumkan pada setiap kalimat kutipan dan daftar pustaka.

#### 1.5.1.2 Studi Lapangan

Studi lapangan yang dilakukan terdiri dari dua jenis. Jenis studi lapangan pertama terkait dengan kondisi eksisting lokasi proyek yang akan dibahas pada bab 3. Studi lapangan ini bertujuan untuk mendapatkan data primer mengenai kondisi fisik lokasi proyek, daya saing sekitar lokasi, dan potensi maupun kendala yang ada. Studi lapangan kedua dilakukan kaitannya dengan acuan perancangan obyek studi pasar tradisional yang akan dibahas pada bab 2. Pada studi lapangan jenis kedua ini dilakukan observasi pada obyek Pasar Tradisional Beringharjo dan Pasar Modern BSD. Hasil studi lapangan kedua ini kemudian dijadikan acuan dalam merancang sebuah Pasar Tradisional di Kabupaten Bantul

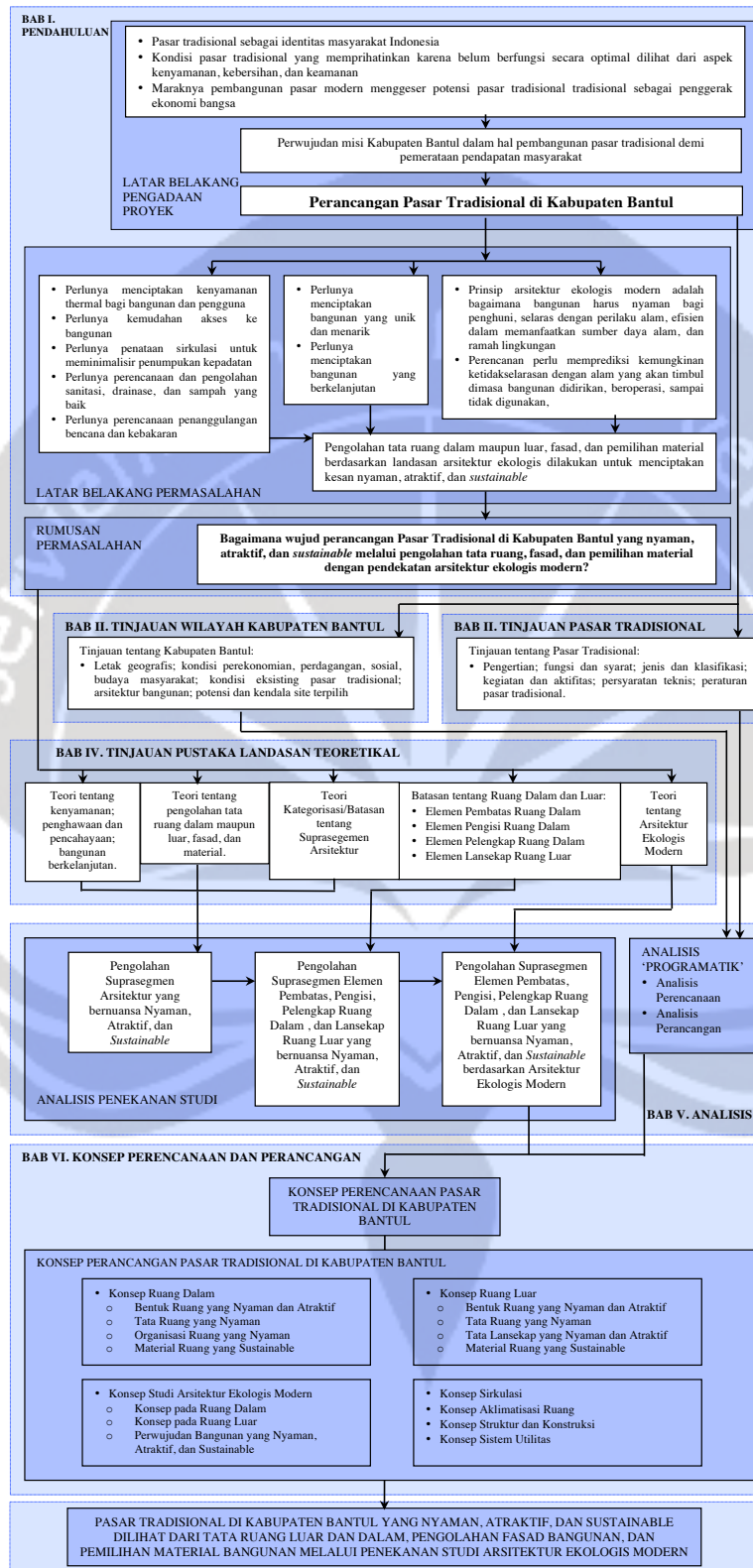
dengan pendekatan arsitektur ekologis modern.

#### 1.5.1.3 Analisis dan Sintesis

Metode analisis yang digunakan adalah metode analisis kualitatif. Proses analisis dan penafsiran data dimulai dengan menelaah seluruh data dari studi literatur dan studi lapangan. Data tersebut selanjutnya direduksi dengan cara abstraksi. Abstraksi merupakan usaha membuat rangkuman yang inti mencakup hal-hal penting yang disajikan secara runtut selama proses perancangan. Langkah selanjutnya adalah melakukan koding. Sifat dari metode ini adalah deskriptif analitik. Tujuan deskriptif ini adalah untuk membuat deskripsi secara sistematis, faktual dan akurat mengenai fakta-fakta, sifat-sifat serta hubungan antar fenomena yang ada dalam proses perancangan Pasar Tradisional dan hubungannya dengan teori pembentukan pasar dan teori pendekatan arsitektur ekologis modern. Tahap akhir dari analisis data ini adalah mengadakan pemeriksaan keabsahan data, lalu dilanjutkan dengan tahap penyatuan data menjadi sebuah sintesis.

Metode penarikan sintesis/kesimpulan yang digunakan adalah metode deduktif. Penarikan kesimpulan berpangkal pada fenomena umum yaitu kondisi pasar tradisional yang memprihatinkan dan maraknya pembangunan pasar modern di Kabupaten Bantul. Fenomena ini lalu diikuti dengan bagian-bagian khusus yaitu analisis mengenai tata ruang, fasad, dan material pasar tradisional yang nyaman, atraktif, dan sustainable sesuai dengan teori-teori yang terdapat pada bab 2. Tahapan ini akhirnya akan berujung pada kesimpulan perwujudan desain Pasar Tradisional di Kabupaten Bantul yang sesuai untuk menjawab permasalahan yang ada.

## 1.5.2 Tata Langkah



## 1.6 SISTEMATIKA PENULISAN

### **BAB I PENDAHULUAN**

Bab ini berisi tentang latar belakang pengadaan proyek Pasar Tradisional di Yogyakarta, latar belakang penekanan studi, rumusan permasalahan, tujuan dan sasaran, lingkup studi, metode studi, tata langkah, sistematika penulisan.

### **BAB II TINJAUAN PASAR TRADISIONAL**

Bab ini berisi tentang pengertian tinjauan umum pasar tradisional, yaitu pengertian pasar, fungsi dan syarat pasar, jenis pasar, kegiatan dan aktifitas pasar, materi perdagangan, persyaratan teknis, dan studi banding.

### **BAB III TINJAUAN WILAYAH KABUPATEN BANTUL**

Bab ini berisi tentang tinjauan wilayah Kabupaten Bantul, yaitu letak geografis; kondisi perekonomian, perdagangan, sosial, budaya masyarakat; kondisi eksisting pasar tradisional; arsitektur bangunan; pemilihan site yang menunjang pembangunan pasar; potensi dan kendala site terpilih.

### **BAB IV TINJAUAN PUSTAKA DAN LANDASAN TEORITIKAL**

Bab ini berisi tentang tinjauan pustaka yang membahas tentang teori kenyamanan, penghawaan dan pencahayaan, dan teori bangunan sustainable; teori pengolahan tata ruang dalam maupun luar, fasad, dan material; teori batasan suprasegmen arsitektur; teori arsitektur ekologis modern sebagai landasan perancangan pasar.

### **BAB V. ANALISIS PERENCANAAN DAN PERANCANGAN PASAR TRADISIONAL DI KABUPATEN BANTUL**

Bab ini berisi tentang analisis pendekatan permasalahan mengenai pengolahan tatanan dan kualitas ruang baik itu tata ruang dalam maupun tata ruang luar, pengolahan fasad dan material bangunan untuk mewujudkan bangunan yang nyaman, atraktif, dan sustainable, analisis program ruang, analisis kegiatan, analisis tapak, analisis desain bangunan Pasar Tradisional di Kabupaten Bantul, hingga analisis pendekatan arsitektur ekologis modern untuk diterapkan pada bangunan



## **BAB VI. KONSEP PERENCANAAN DAN PERANCANGAN PASAR TRADISIONAL DI KABUPATEN BANTUL**

Bab ini berisi tentang penjelasan konsep perencanaan Pasar Tradisional di Kabupaten Bantul, baik pada penataan ruang dalam maupun ruang luar, pengolahan fasad, dan pemilihan material pada bangunan untuk mewujudkan bangunan yang nyaman, atraktif, dan sustainable.

### **1.7 KEASLIAN PENULISAN**

Beberapa penulisan terkait bangunan pasar tradisional yang telah dilakukan berupa:

1. Judul : Pasar Umum Gubug di Kabupaten Grobogan dengan Pengolahan Tata Ruang Luar dan Tata Ruang Dalam Melalui Pendekatan Ideologi Fungsionalisme Utilitarian.

Penulis : Ni Made Winda Roosdiana Devi

Tahun : 2013

Instansi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Isi : Penulisan ini berisi tentang pembangunan ulang Pasar Umum Gubug di Kabupaten Grobogan yang mengalami kerusakan karena musibah kebakaran. Perancangan difokuskan pada penyelesaian permasalahan sirkulasi dengan pendekatan ideologi fungsionalisme utilitarian. Pengolahan dilakukan pada ruang dalam dan ruang luar bangunan.

2. Judul : Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Peremajaan Pasar Bringharjo Yogyakarta

Penulis : Kristiana Pratiwi

Tahun : 2013

Instansi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Isi : Penulisan ini berisi tentang peremajaan pasar

Bringharjo untuk menghilangkan kesan negatif berupa ketidaksesuaian penggunaan ruang dengan jumlah kegiatan dan jumlah ruang sehingga muncul kesan semrawut. Perancangan difokuskan pada keteraturan pengelolaan ruang dan penciptaan kenyamanan penghawaan dan pencahayaan ruang dalam pasar dengan mengacu pada prosedur konservasi bangunan cagar budaya dengan harapan akan menjadikan pasar Bringharjo menjadi kebanggaan dan panutan.

3. Judul : Perencanaan dan Perancangan Pasar Seni di Muntilan  
Penulis : Maria Sekar Arum Dyah Astuti  
Tahun : 2009  
Instansi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta  
Isi : Penulisan ini berisi tentang penyediaan pasar untuk dapat menampung dan mengapresiasi seluruh kegiatan kerajinan dan kesenian yang ada di Muntilan. Perancangan dan Perencanaan Pasar Seni di Muntilan yang harmonis dan dinamis terinspirasi dari beberapa kata kunci benda seni antara lain kuat dan kokoh, berongga dan beruas-ruas, lembut, berserat halus, pejal dan kuat. Dari masing-masing karakter benda seni tersebut kemudian akan terwujud pengolahan massa bangunan dan bentuk atau ekspresi kios-kios benda seni.
  
4. Judul : Landasan Konseptual Perencanaan dan Perancangan Pasar Tradisional Bantaran Sungai di Sintang Kalimantan Barat  
Penulis : Marlens Pratama  
Tahun : 2011

Instansi : Universitas Atma Jaya Yogyakarta

Isi : Penulisan ini berisi tentang penataan dan pengembangan pasar tradisional di kawasan Lanting Sepadan. Perancangan dilakukan dengan mempertimbangkan potensi daerahnya sebagai kawasan perdagangan dan juga wisata pada bantaran sungai Kapuas. Perancangan mencakup pembuatan desain baru serta pemugaran bangunan dan lingkungan yang bertujuan untuk memenuhi tuntutan rencana kebutuhan baru yang ditempatkan di wilayah bantaran sungai melalui pendekatan adaptabilitas.

Perbedaan perancangan Pasar Tradisional di Kabupaten Bantul dengan perancangan-perancangan yang sudah ada terletak pada lokasi, jenis pasar, dan pendekatan yang dipilih. Lokasi yang dipilih adalah Kabupaten Bantul karena menjawab permasalahan persaingan pasar modern yang ada disana, juga untuk membantu mewujudkan misi dari pemerintah Bantul dalam merelokasi beberapa pasar yang tidak memungkinkan untuk direvitalisasi. Jenis pasar yang akan dirancang adalah pasar tradisional umum yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari. Sedangkan pendekatan yang dipilih adalah pendekatan arsitektur ekologis. Pendekatan arsitektur ekologis dipilih karena memiliki tujuan, prinsip, dan konsep yang mendukung target pembangunan pasar tradisional yaitu bangunan yang mengutamakan aspek kenyamanan, atraktif, dan sustainable.